

ANKA MÁRTON TIBOR*

A zálogjog bejegyzésének joghatása a hitelbiztosítéki nyilvántartásban

I. Bevezetés

A jelzálogjog bejegyzésének kettős jogvédelmi hatása van. Egyrészt a nyilvántartáson kívüli jogosulttal szembeni védelem, másrészt a ranghely anyagi jogi joghatásán keresztül a nyilvántartáson belüli jogosultakkal szembeni védelem.¹

II. A közhitelesség

A nyilvántartáson kívüli jogosulttal szembeni védelem a hitelbiztosítéki nyilvántartás vételelem hatálya, a nyilvántartás ki nem mondott közhitelessége.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Továbbiakban: Ptk.) az általános közhitelesség fogalommal adós, így először azt szeretném tisztázni, hogy mit értek közhitelesség alatt. A magyar jogban vannak közhiteles személyek és közhiteles nyilvántartások. Közhiteles személyek közül jogszabály nyíltan csak a közjegyző közhitelességét mondja ki a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (A továbbiakban: Kjtv.) 1. § (4)). A Kjtv. nem definiálja a közhitelességet, azonban a közjegyzői tevékenység egészéből levezethető, hogy mit jelent a közjegyző közhitelessége. A közjegyző közhitelességének a lényege leginkább a hagyatékátadó végzés alaki legitimációja és alaki jogereje, érdemének öröklési perrel való megdönthetősége kapcsán domborodik ki. A hagyatékátadó végzés alaki jogereje és az örökös részére nyújtott alaki legitimáció azt jelenti, hogy mindaddig, amíg a bíróság perben a hagyatékátadó végzés tartalmától eltérő döntést nem hoz, a hagyatékátadó végzés tartalmát mindenki köteles az örökös vagyონában bekövetkezett jogutódlás közhiteles tanúsításaként elfogadni.² A közhiteles személy közhitelessége véleményem szerint abban áll, hogy mindaddig lehet a közhiteles személy aktusaira jogot alapítani, ameddig az aktus tartalmát meg nem döntik.

* PhD-hallgató. PPKE Doktori Iskola

¹ KURUCZ MIHÁLY: *A nyilvántartási ranghely és rangsor*. Közjegyzők Közlönye, 2004b/2. 4. p.

² PK 262. állásfoglalás.

A közhiteles nyilvántartások tekintetében sincs olyan jogszabály, amely a közhitelességet általános jelleggel meghatározná. A magyar jogban minden közhiteles nyilvántartás olyan tekintetben közhiteles, amilyenben azt a törvény közhitelesnek minősíti.³ A közhiteles nyilvántartások sokszínűségéből adódóan nem is képzelhető el általános és mindegyikre egészében vonatkozó, minden vonatkozásban alkalmazható közhitelesség fogalom. Az olyan nyilvántartások tekintetében azonban, amelyek a nyilvántartás tárgyi és tartalmi egysége folytán egyszerre bírnak általános bizonyító erővel és ehhez a bizonyító erőhöz kapcsolódó jogvédelmi hatállyal, már elvárható bizonyos egységes szabályozás.⁴

Elsősorban az olyan nyilvántartásokra gondolok itt, ahol a bejegyzés nem egyszerűen közhírré tétele bizonyos (jogi jelentőségű) körülményeknek – publicitás elve szerint, – miként ez a helyzet például a vizikönyveknél vagy a közutak törzskönyveinél, hanem azokra, amelyek tartalmához joghatások is fűződnek.⁵ Az ilyen nyilvántartások tekintetében a közhitelesség fundamentuma a nyilvántartás helyessége (ideértve a teljességet is) melletti megdönthető vélelem.⁶ Ez azt jelenti, hogy a jogalkotó a nyilvántartásban feltüntetett állapot tekintetében a nyilvántartás tartalmának helytelenségére hivatkozóra telepíti a nyilvántartás tartalmával szembeni bizonyítási terhet és kötelezettséget. A nyilvántartás bizonyító ereje a közokirathoz kapcsolt [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 195. §-a szerinti] bizonyító erővel egyenlő⁷, a bizonyítási teher is azonos. A közhitelesség tömören Kurucz megfogalmazásában nem más, mint egy rendező elv arra az esetre, ha a nyilvántartás tartalma eltér az anyagi jogi állapottól.⁸

Véleményem szerint a közhiteles személy tevékenységének hatályában és a közhiteles nyilvántartás hatályában van egy közös és a közhitelesség lényegét jelentő elem, mégpedig a közbizalmi hatály. Tehát az, hogy a közhiteles nyilvántartás tartalmához és a közhiteles személy tevékenységéhez ugyanaz a közbizalmi hatály, a publica fides fűződik, a közhiteles nyilvántartás tartalmára és a közhiteles személy aktusaira jogokat lehet alapítani, mindaddig amíg az aktus tartalmát vagy a közhiteles nyilvántartás tartalmát meg nem döntik.

II. 1. A hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelessége

A hitelbiztosítéki nyilvántartás rendeltetése nem csupán a zálogjog közhírré tétele, hanem a Polgári Törvénykönyv joghatásokat is kapcsol a nyilvántartásba való bejegyzéshez. Ezek közül a legjelentősebb – tekintettel arra, hogy a zálogjogosult és a zálogkötelezett egymás közötti viszonyában jelzálogjogi bejegyzés hiányában is megilleti a kielégítési jog a zálogjogosultat – az, hogy a nyilvántartásba való bejegyzés határozza meg a

³ ANKA TIBOR: *Hátraarc, előre? (Az új polgári törvénykönyv tervezetének zálogjogi szabályairól)* in: Kapás Katalin (szerk.): *Várható változások a zálogjogi szabályozásban – A Magyar Országos Közjegyzői Kamara második műhelykonferenciája*, MOKK, Budapest, 2007., 76–77. pp.

⁴ KURUCZ MIHÁLY: *A nyilvántartási közhitelesség tartalmának sokrétűségéről*. Magyar Jog, 2004a/6. 323. p.

⁵ SZLADITS KÁROLY: *A Magyar Magánjog vázlata I.rész*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1933. 233–235. pp.

⁶ SZLADITS KÁROLY: *Dologi Jog*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1930. 130. p.

⁷ KURUCZ 2004a, 324. p.

⁸ KURUCZ MIHÁLY: *Magyar ingatlan-nyilvántartási jog a bizalomvédelmi joghatások tükrében*. in: Közjegyzői Füzetek, Studia Notarialia Hungarica tom IX., Budapest, 2009. 194. p.

zálogtárgy tekintetében a kielégítési sorrendet a nem zálogjogosult hitelezőkkel szemben, valamint a többi zálogjogosulthoz képest, ha a zálogtárgyat több zálogjog is terheli.⁹ A hitelbiztosítéki nyilvántartás megfelel felfogásom szerinti, a hatályos jogi szabályozásból lesűrhető közhitelesség fogalomnak is: a nyilvántartás helyessége mellett megdönthető vélelem szól.¹⁰ A vélelem nem a bejegyzés valóságúsága mellett szól, hanem a helyessége mellett. Amellett, hogy a bejegyzés mindenben megfelel a nyilatkozatnak, a bejegyzésben testet öltő nyilatkozatról pedig vélelmezni kell, hogy azt a nyilatkozatot tevő tette a nyilvántartásban rögzített időpontban és a nyilvántartásban szereplő tartalommal. A nyilvántartás helyessége melletti vélelem csak amellett szólhat, amit a nyilvántartás hitelesen tanúsít. Az pedig nem a nyilatkozat valóságtartalma, hanem az, hogy a nyilatkozatot tevő a nyilvántartásban rögzített időpontban és a nyilvántartásban szereplő tartalommal nyilatkozatot tett [a hitelbiztosítéki nyilvántartásról szóló 2013. évi CCXXI. törvény (a továbbiakban: Hbnytv.) 1. § (3) bekezdése]. Ennek a vélelemnek a felállítását éppen a nyilvántartáshoz kapcsolt anyagi jogi joghatás teszi szükségessé. Ha a nyilvántartás határozza meg a versengő zálogjogok kielégítési sorrendjét, akkor a kielégítési sorrendet meghatározó időpont hiteles tanúsítása nélkül a nyilvántartás értelmét vesztené. A hitelbiztosítéki nyilvántartás – bár kimondatlanul – de éppúgy közhiteles nyilvántartás, mint a zálogjogi nyilvántartás.

A hitelbiztosítéki nyilvántartásban a bejegyzésben testet öltő nyilatkozat tekintetében a bizonyítás azt terheli, aki azt állítja, hogy a nyilatkozatot nem a nyilvántartásban feltüntetett személy, nem a nyilvántartásban feltüntetett tartalommal és nem a nyilvántartásban feltüntetett időpontban tette meg. Az más kérdés, hogy a nyilatkozatot tevő nyilatkozatában foglaltak érdemének, a tartalomnak a valósággal egyezőségét már magának a nyilatkozatot tevőnek kell bizonyítania, hiszen a nyilatkozattételhez semmiféle hatósági kontrol nem kapcsolódik, a nyilatkozatot még okiratnak sem kell megalapoznia [Hbnytv. 1. § (2)].

II. 2. A közhitelesség ki nem mondásának az okai

Jogszabály nem mondja ki a hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelességét. Ennek elsődleges oka a zálogjogi nyilvántartás és a hitelbiztosítéki nyilvántartás közötti különbségekben keresendő.

A Ptk. 2014. március 15. napjával hívta életre a hitelbiztosítéki nyilvántartást. Ezzel a zálogjogi nyilvántartás nem szűnt meg, viszont abba új jelzálogjogot már nem lehet bejegyezni [Hbnytv. 34. § (1)]. Így a tanulmányomban a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzés kapcsán múlt időt fogok használni, minden más esetben pedig jelen időt. Az ingó dolgot terhelő jelzálogjogot a Ptk. hatálybalépésével nem a zálogjogi nyilvántartásba, hanem a hitelbiztosítéki nyilvántartásba kell bejegyezni, vagyont terhelő zálogjogot pedig már nem lehet alapítani.

⁹ BODZÁSI BALÁZS in: *A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a kapcsolódó jogszabályok nagykommentárja*. (szerk.: Osztovcics András) II. kötet, Opten Informatikai Kft., Budapest, 2014. 674. p.

¹⁰ Kampis felfogása szerint a nyilvántartás közhitelessége nem más, mint a nyilvántartási tartalom hiteles tanúsítása. KAMPIS GYÖRGY: *Telekkönyvi Jog*. Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1963. 72. p.

A régi Ptk. egységesen zálogjogi nyilvántartásról beszél. A zálogjogi nyilvántartás két részből, tulajdonképpen két adatbázisból áll, de ezek egységet alkotnak. Azonban nemcsak technikai értelemben van a zálogjogi nyilvántartásnak két külön adatbázisa: az ingó zálogjogi nyilvántartás és az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgot terhelő jelzálogjogi nyilvántartás, hanem az ezekre vonatkozó jogi szabályozás is eltérő. A közhitelesség kapcsán a zálogjogi nyilvántartás ingó zálogjogi részével és az azt felváltó hitelbiztosítéki nyilvántartással fogok foglalkozni. Ennek az az oka, hogy az ingó dolgot terhelő jelzálogjog tekintetében a Ptk. hatálybalépésével a közhiteles ingó zálogjogi nyilvántartást a jogszabály által közhitelesnek nem nyilvánított hitelbiztosítéki nyilvántartás váltotta fel, így a két nyilvántartás közötti eltérés vizsgálata fényt deríthet arra, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelességét miért nem mondta ki jogszabály.

II. 2.1. Az okirati elv hiánya

A zálogjogi nyilvántartásba okirat alapján volt helye a bejegyzésnek, a zálogjogi nyilvántartást felváltó hitelbiztosítéki nyilvántartásból azonban hiányzik az okirati elv. A hitelbiztosítéki nyilvántartásba a zálogbejegyzés a felek elektronikus nyilatkozatain alapul. Véleményem szerint az csupán forgalombiztonsági kérdés, hogy míg a zálogjogi nyilvántartás a nyilvántartásba bejegyzett ingó dolgot, illetve vagyont terhelő zálogjogot alapító zálogszerződés, valamint a zálogjogviszony létesítésére irányuló bírósági határozat, illetve hatósági döntés létrejöttét illetően közhiteles, a hitelbiztosítéki nyilvántartás csupán a hitelbiztosítéki nyilatkozat tétele tekintetében az.

A forgalom biztonságának igényeit a Ptk. szerinti hitelbiztosítéki nyilvántartás azért nem képes kielégíteni, mert a nyilvántartás mellőzi az okirati elvet. A régi Ptk. szerint az ingó jelzálogjogi szerződést közokiratba kellett foglalni, a nyilvántartásba való bejegyzés pedig csak a szerződés vizsgálatát követően volt elrendelhető. A közokirati forma ezen felül biztosította egyfelől, hogy a hiteles személy jelenléte gátat emeljen az egyik fél kizsákmányolásának, másfelől az ügyletek megkötése során a feleket szakértő tanácsadó igénybevételére kényszerítette. Emellett a közokirat fokozta az ügylet külső megjelenésének hitelességét. A zálogszerződés közokiratba foglalása egyúttal elősegítette a jogosult igényérvényesítését, hiszen ebben az esetben a zálogjog bírósági végrehajtási úton történő érvényesítése csupán a közokirat záradékoltatását tette szükségessé. A hitelbiztosítéki nyilvántartásból elveszett okirati elem nélkül a hitelbiztosítéki nyilvántartás valóban nem más, mint egy, a zálogkötelezettek közösségi oldalán lévő nyilatkozási hírfolyam.

A különbség a közhitelesség céljához kapcsolódik. A közhitelű nyilvántartások a forgalom biztonságát úgy szolgálják, hogy mindenki számára hozzáférhetően tartalmazzanak olyan információkat, melyek helyességében a gazdaság minden szereplője bízhat.¹¹ Az amellet felhozható érv, hogy a Ptk. nem mondja ki a hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelességét és ezzel az eddig is nehezen meghatározható közhitelesség fogalmat tovább rombolja, egyedül az lehet, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás a bejegyzett jog, feljegyzett tény valóságos fennállását, de még a nyilvántartásba bejegyzett ingó dolgot terhelő zálogjogot alapító szerződés, valamint a zálogjogviszony létesítésére irányuló bírósági határozat, illetve hatósági döntés tényleges létrejöttét sem tanúsítja. A hitelbiztosítéki nyilvántar-

¹¹ KISFALUDI ANDRÁS: *Mitől közhiteles a közhiteles nyilvántartás*. Gazdaság és Jog 2003/7–8. 3. p.

tás a bejegyzett jelzálogjog tényleges fennállása tekintetében nem tartalmaz olyan információkat, melyek helyességében a gazdaság minden szereplője bízhat. A közhiteles nyilvántartásokban az okiraton alapuló bejegyzés erősíti a nyilvántartás legalitását, közbizalmi hatását.¹² A közhiteles nyilvántartás tartalma és a valóságos állapot között az okirat teremti meg a kapcsolatot. Az okirat vizsgálata nélkül a legalitás elvének megfelelően lehetetlen a bejegyzés alapjául szolgáló okirattól eltérő, a nyilvánvalóan érvénytelen okiraton alapuló vagy az okirat nélküli, színlelt nyilatkozatok kiszűrése.

Ez az érvelési is „biceg”. Hiszen miként azt Kurucz is kifejti, a közhiteles nyilvántartás bizonyító ereje a közokirathoz kapcsolt bizonyító erővel egyenlő.¹³ A hitelbiztosítéki nyilvántartás éppúgy tanúsítja azt, hogy a nyilatkozatot tevő a nyilvántartásban rögzített időpontban és a nyilvántartásban szereplő tartalommal hitelbiztosítéki nyilatkozatot tett [Hbnytv. 1. § (1)], mint ahogy a közokirat is tanúsítja a közokiratba foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját [Pp. 195. § (1)]. Ha magát a közokiratot a közokiratba foglalt nyilatkozat valótlansága nem fosztja meg a közokirati jellegétől (közhiteles voltától), akkor nem lehet érv a nyilatkozat valósággal egyezőségének – az okirati elv mellőzéséből szinte óhatatlanul adódó – bizonytalansága a hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelessége ellen sem.

Továbbá a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba a Ptk. 5:93. § (3) bekezdése alapján zálogjogot a zálogszerződés benyújtása nélkül, csupán a zálogkötelezett bejegyzési engedélye alapján is be lehet jegyezni. A bejegyzési engedély – miként arra a Legfelsőbb Bíróság a 3/2007. számú közigazgatási és polgári jogegységi határozatában rámutatott – egyoldalú címzett jogügylet, nem megállapodás, hanem a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozata. Az egyoldalú nyilatkozat alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjog éppúgy nem tanúsíthatja közhitelesen a zálogjog alapítását, mint azt a nyilatkozat alapján bejegyzett zálogjog kapcsán a hitelbiztosítéki nyilvántartás sem teheti ezt meg.

A zálogjogot keletkeztető jogügylet nélkül bejegyzett jelzálogjog tekintetében az ingatlan-nyilvántartási közhitelességre vonatkozó szabályok szerinti tanúsító erő (Ptk. 5:170. §) nem állhat fenn (hiába mondja ki ezt a Ptk.), ebben az esetben a tanúsító erőnek a Hbnytv. 1. § (1) bekezdése szerinti tanúsító erővel kellene azonosnak lennie. Mindezek ellenére fel sem merült az, hogy az ingatlan-nyilvántartás a Ptk. hatálybalépésével nem lesz teljes mértékben közhiteles nyilvántartás. Az más kérdés, hogy a Ptk.-nak az okirat nélkül jelzálogjog bejegyzését megengedő szabálya nem áll összhangban a Ptk. ingatlan-nyilvántartási közhitelességet meghatározó szabályaival. Az egyoldalú nyilatkozattal bejegyzett zálogjog tekintetében az ingatlan-nyilvántartás csak azt tanúsítja közhitelesen, hogy a bejegyzett jogosult az ingatlan-nyilvántartásban rögzített időpontban és a nyilvántartásban szereplő tartalommal megadta a bejegyzési engedélyt.

II. 2.2. A személyi alapú nyilvántartás

Nem érv a hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelessége ellen az sem, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás személyi alapú nyilvántartás (personalfolium). Mivel ez csupán azt jelenti, hogy a nyilvántartás nem vagyontárgyanként tartalmazza a bejegyzéseket, hanem tu-

¹² FENYŐ GYÖRGY: *Közhitelű nyilvántartás az ingatlanokról*, Nyugat-Magyarországi Egyetem Földmérési és Földrendezői Főiskolai Kar, Székesfehérvár, 2000. 47. p.

¹³ KURUCZ 2004a, 324. p.

lajdonosonként tartalmazza azokat a vagyontárgyakat, melyekre a nyilvántartás bejegyzést tartalmaz.¹⁴ Azoknál a vagyontárgyaknál nincs tulajdonjogot tanúsító nyilvántartás, amelyeket sokaságuk folytán célszerűtlen és gazdaságtalan lenne egyedileg nyilvántartani.

A személyalapú nyilvántartás természeténél fogva magában hordozza azt a veszélyt, hogy a vagyontárgy tulajdonosa személyének ismerete nélkül a nyilvántartásba betekintő nem tudja megállapítani, hogy a vagyontárgy záloggal terhelt-e. Így az ingó jelzálogjog megszűnik, ha jóhiszemű személy a dolog tulajdonjogát kereskedelmi forgalomban visszerhesen szerzi meg. Ez a szabály azonban csupán a zálogjog megszűnésének egyik esete, nem pedig a nyilvántartás közhitelessége ellen szóló érv.

II. 2.3. A teljesség

A teljesség elve a reálfolium elvén működő ingatlan-nyilvántartás tekintetében azt is jelenti, hogy a közhiteles nyilvántartás a nyilvántartás tárgyát képező valamennyi ingatlant tartalmazza.¹⁵ Ebből azt a téves következtetést lehet levonni, hogy a personalfolium elvén működő hitelbiztosítéki nyilvántartás a teljesség elvének nem tud megfelelni, mivel nem tartalmaz minden olyan vagyontárgyat, ami hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzendő jelzálogjog tárgya lehet. Ezért a hitelbiztosítéki nyilvántartás nem is lehet közhiteles sem. Ez a következtetés téves. Az ingatlan-nyilvántartás tulajdonképpen az általa tanúsított tulajdonjog tekintetében teljes.¹⁶ Az ingatlan-nyilvántartásnak azért kell valamennyi, a nyilvántartás tárgyát képező földrészlet és egyéb önálló ingatlant tartalmaznia, mert az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjogot is közhitelesen tanúsítja és az ingatlan a Ptk. 5:30. § (2) alapján nem lehet uratlan dolog¹⁷. A hitelbiztosítéki nyilvántartás dolog tulajdonjogát nem tanúsítja. A hitelbiztosítéki nyilvántartás által hitelesen tanúsított hitelbiztosítéki nyilatkozat tekintetében a hitelbiztosítéki nyilvántartás éppúgy teljes, mint az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjog tekintetében.

II. 2.4. A valósággal egyezőség

Nem szabad összeemosni a közhitelesség és a valóságghűség fogalmát.¹⁸ Nem érv a hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelessége ellen az sem, hogy a valóság és a nyilvántartás

¹⁴ BODZÁSI 2014. 753. p.

¹⁵ KLISICS DIÁNA: *Jogbiztonság az ingatlanpiacon: szabályozási eszközök szükségessége* – képviselő tanulmány. In Országjelentés és az UINIL 27. Nemzetközi Kongresszusra Írt Tanulmányok MOKK, 2013. 258. p.

¹⁶ Az Inyvt. 18. § (1) bekezdése alapján az egységes ingatlan-nyilvántartás része az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis, amihez az Inyvt. 5.§ (9) – (10) bekezdése a nyilvántartás tárgyát képező valamennyi földrészlet és egyéb önálló ingatlan létének közhiteles tanúsítását fűzi.]

¹⁷ Bár ez az elv is megdőlni látszik: a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 9. § (2) bekezdése szerint a jogi személy még a jogelődje tulajdonában álló mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogát sem szeresheti meg, így, ha a jogelőd átalakulás folytán megszűnik, de a megszűnése pillanatában a 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozó ingatlantulajdona van, az ingatlan uratlanná válik. Az ilyen ingatlan sorsát a 2013. évi CXXII. törvény nem rendezi és a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 119. §-a szerinti vagyonrendezési eljárás lefolytatásának sem állnak fenn a feltételei.

¹⁸ Hiszen még az ingatlan-nyilvántartás esetén sem jelenti azt a közhitelesség, hogy a nyilvántartás tartalma megegyezik a valósággal: IM Civilisztikai és Gazdasági Kodifikációs Főosztály: *Az ingatlan-nyilvántartás korszerűsítése körében eldöntendő kérdések*. 19234/1995. 14–15. pp.

között csupán a felek nyilatkozata a kapcsolat, így a nyilvántartási állapot valósággal egyezősége bizonytalan.

A valóságghűség minden nyilvántartásnál csupán elérendő cél. A közhitelesség ellenben joghatály.¹⁹ A közhitelesség nem a valósággal egyezés hiteles tanúsítása. Ha a nyilvántartás valósággal egyező lenne, akkor nem is lenne szükség a közhitelességre mint joghatályra. A közhitelesség éppen arra az esetre szóló rendező elv, ha a nyilvántartás tartalma eltér a valóságos állapottól. Nizsalovszky szerint a közhiteles nyilvántartás célja és értelme az, hogy: „az anyagi jog szerinti állapotnál erősebb külső tényállásokat létesítsen, amelyek az anyagi jog szerinti állapottal ellenkezően is biztos alapot szolgáltatnak a jogszerzésre.”²⁰ Kurucz megfogalmazásában: „a közhiteles nyilvántartás soha nem lehet jogszerű eredeténél fogva”.²¹

Visszatérve a hitelbiztosítéki nyilvántartásra, mit érne a nyilvántartás, ha csupán a „negatív közhitelességgel” lenne felruházva és a zálogjog megalapításához szükséges, a kielégítési sorrendet meghatározó quasi tradíciót nem tanúsítaná közhitelesen.

II. 3. A nyilvánosság

A közhiteles nyilvántartás nyilvánossága többet jelent a széles körben biztosított hozzáférhetőségnél. A nyilvántartás a jogbiztonsági, jogvédelmi feladatának csak akkor tud megfelelni, ha a jogilag jelentős jogok, tények megismerhetőségét úgy biztosítja széles körben, hogy abban a gazdaság minden szereplője bízhatson.²²

A Ptk. 5:112. § (1) bekezdése szerint a hitelbiztosítéki nyilvántartás tartalmazza a nem lajstromozott ingó dolgokon, jogokon és követeléseken alapított jelzálogjogokat, valamint az e törvényben meghatározott egyéb biztosítéki jogokat. A nyilatkozatelvű hitelbiztosítéki nyilvántartás azonban nem kapcsol és nem is kapcsolhat közokirati bizonyítóerőt sem a jelzálogjog, sem egyéb biztosítéki jog fennállásához. Bizonyítóerő híján a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog és biztosítéki jog csak üres, tartalom nélküli bejegyzés.

Nem helytálló az az állítás, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás „a zálogjog teljes nyilvánosságát szolgálja”²³. A zálogjog nyilvánossága teljesen eltűnt, semmilyen értelemben nem beszélhetünk a zálogjog nyilvánosságáról, csupán zálogjogi nyilatkozatok nyilvánosságáról lehet szó. A zálogjog nyilvánossága tehát nem erősödött, hanem eltűnt. A Ptk. szerint nincs nyilvános zálogjog, csak nyilvános nyilatkozat van. A zálogjog alapítását nem tanúsíthatja a hitelbiztosítéki nyilvántartás, mivel legfeljebb a jelképi tradíciót tanúsítja, de azt már nem, hogy az alapításhoz szükséges másik elem, a zálogszerződés is létezik. Az ideális esetben a nyilatkozat megtételekor a zálogjog létrejöttének minden más feltétele is teljesült (van zálog-

¹⁹ KURUCZ MIHÁLY: *A jogerőhatás és a közhitelesség jogvédelmi hatásainak kollóziója az 1997. évi CXLI. törvény által szabályozott ingatlan-nyilvántartásban*. Magyar Jog 2007/8. 458–459. pp.

²⁰ KURUCZ 2009, 184. p.

²¹ KURUCZ MIHÁLY: *A nyilvántartási jog és a nyilvántartási funkciók az új Ptk. hatályba lépése után*. Habilitációs eljárásán tartott tudományos előadás 2015. április 21.

²² KISFALUDI 2003, 3. p.

²³ Igazságügyi és Magánjogi Jogalkotásért Felelős Helyettes Államtitkárság: *Fehér Könyv – Az Új Polgári Törvénykönyv Hatálybalépésével Összefüggő Jogalkotási és Jogalkalmazást Segítő Feladatokról* 16. p.

szerződés, létezik a zálogtárgy, fennáll a zálogkötelezett rendelkezési joga) a nyilatkozat tartalmilag is megfelel a valóságnak, ekkor tényleg a bejegyzéssel lesz a zálogjog megalapított.

II. 4. Összegzés

Mindezek alapján a hitelbiztosítéki nyilvántartás közhitelességét nyugodtan kimondhatta volna a jogszabály, ez dogmatikailag csak erősítette volna a helyzetet. Ugyanakkor a hitelbiztosítéki nyilvántartás nem más, mint egy zálogkötelezettek számára létesített közösségi oldal, ahol a felhasználók bátran „posztolhatnak” bármit a „hírfolyamra”. A felhasználó „profiljára” kattintással pedig megjelennek a zálogkötelezett által „posztolt”, vagy a zálogjogosult által „posztolt” és a zálogkötelezett által „like”-olt jelzálogjogi nyilatkozatok, tulajdonképpen a „mi jár a fejedben” szövegdobozba beírt és az „idővonalon” megjelenített, a felhasználói szabályzatban meghatározott írásjelekből álló halmaz.

A hitelbiztosítéki nyilvántartás életre hívásánál az egyik fő szempont volt az, hogy a bejegyzés díját tekintve a nyilvántartás olcsóbb legyen, mint a zálogjogi nyilvántartás.²⁴ Ebben a tekintetben a hitelbiztosítéki nyilvántartás sikeres, azonban hosszú távon a gazdaság szereplői többszörösen fogják megfizetni annak a hiányát, hogy nincs olyan közhiteles nyilvántartás, amely az ingó zálogjog fennállását úgy tanúsítja, hogy annak helyességében és teljességében a forgalom minden szereplője bízhatson.

A díjcsökkentés oltárán a nyilvántartást vezető szervezetet (és ezen keresztül az okirati elvet) áldozta fel a jogalkotó.²⁵ Azonban ez nem sikerült, nem is sikerülhet maradéktalanul. Egyrészt valamilyen módon össze kell kapcsolni a jogalanyokat a „rendszerbeli profiljukkal”. Ha ugyanis a teljes nyilatkozási elv alapján a nyilatkozattevőnek az elektronikus rendszer nemcsak azt „hinné el”, hogy van érvényes zálogszerződés, hanem azt is, hogy a nyilatkozattevő az, akinek mondja magát, akkor a zálogjogosult teljesen kiszolgáltatottá válna, hiszen bárki állíthatná azt, hogy ő a zálogjogosult és törölhetné a bejegyzett zálogjogot. Másrészt a megszűnt jogalanyok nyilatkozni sem tudnak arról, hogy ki a jogutódjuk. Az emberi közreműködést teljes mértékben nélkülöző nyilvántartás meghiúsult ábránd.

III. Ranghely, rangsor

III. 1. Az eljárásjogi rangsor

A rangsor elve eljárásjogi értelemben a kérelmek elintézési sorrendjét jelenti. A korábban érkezett bejegyzési, feljegyzési kérelem korábbi elintézési helyet kap.²⁶ Eljárásjogi értelemben vett rangsor nincs a hitelbiztosítéki nyilvántartásban (így széljegyzés²⁷ sincs). A

²⁴ GÁRDOS 2012, 24. p.

²⁵ GÁRDOS 2012, 27. p.

²⁶ KURUCZ MIHÁLY: *A nyilvántartási rangsor alakja és anyagi jogi jelentésének összemosása veszélyeiről és következményeiről /két bírósági ítélet margójára/*. Magyar Jog 2009/5. 278. p.

²⁷ Pontosabban nem is a széljegy hiányzik, mivel a széljegy csak arra vonatkozó jelzés, hogy az adott ingatlan vonatkozásában elintézetlen ügy van. A rangsori egyébként sem alak, sem anyagi jogi értelemben nem érinti a széljegyzés. A hitelbiztosítéki nyilvántartásban nincs ügyintézési sorrend.

ranghely anyagi jogi értelemben a bejegyzésre kerülő jogok és tények hatályosulásának a sorrendjét jelenti.²⁸ Több zálogjogbejegyzés esetén az anyagi jogi rangsor határozza meg a kielégítési sorrendet. Az anyagi jogi ranghelyet meghatározó időpont a zálogbejegyzés bejegyzés időpontja, aminek nincs visszaható hatálya a nyilatkozat megtételének időpontjára, így az eljárásjogi rangsor intézményének a hiánya nem fájó.

Ha a nyilatkozattevő a hitelbiztosítéki nyilatkozatát a hitelbiztosítéki nyilvántartás erre kialakított elektronikus felületén teszi meg, a nyilatkozatot a nyilvántartás rögtön, automatikusan rögzíti. Ha a nyilatkozattevő a nyilatkozatát ügyvéd vagy közjegyző előtt teszi meg, a rögzítést az ügyvéd vagy a közjegyző végzi el. Ez esetben a hitelbiztosítéki nyilatkozat megtételének és rögzítésének az időpontja elválhat egymástól. Így elviekben előfordulhatna, hogy a nyilatkozat megtételét követően, de még a rögzítését megelőzően tett más nyilatkozaton alapuló bejegyzés megelőzi a jogi képviselő előtt tett nyilatkozaton alapuló bejegyzést. Ezt a nemkívánatos helyzetet zárja ki az, hogy a jogi képviselő foglalással élhet, így a nyilatkozat rögzítéséig megakadályozhatja más nyilatkozat megtételét (a hitelbiztosítéki nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról szóló 18/2014. (III. 13.) KIM rendelet 19. §-a alapján).

Az eljárásjogi rangsor hiánya két esetben lényeges.²⁹ Egyrészt hatályosan megtett hitelbiztosítéki nyilatkozatnak az a hitelbiztosítéki nyilvántartásban megtett, illetve rögzített nyilatkozat minősül, aminek kapcsán a költségtérítést is megfizette a nyilatkozattevő [Hbnytv. 7. § (3)]. Mindaddig, amíg a nyilatkozat nem minősül hatályosan megtett nyilatkozatnak, minden olyan nyilatkozaton alapuló jelzálog bejegyzés korábbi kielégítési ranghelyet kap, amely esetén a nyilatkozatot később tették ugyan meg, de utána a költségtérítést korábban fizették meg.

Másrészt, ha a zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozatot a zálogjogosult tette, a nyilatkozat alapján a zálogjog bejegyzésére akkor kerül sor, ha a bejegyzéshez a zálogkötelezett hozzájárult a Ptk. 5:114. § (2) bekezdése szerint. Pontatlan a jogszabály, nem „akkor kerülhet sor”, hanem „akkor kerül sor, amikor”. Tehát ha a hitelbiztosítéki bejegyzéshez a másik fél hozzájárulása szükséges, akkor a zálogbejegyzés időpontja a későbbi nyilatkozat megtételének az időpontja lesz (hozzájáruló nyilatkozat esetén nem kell költségtérítést fizetni, és hozzájáruló nyilatkozatot csak akkor lehet tenni, ha a hozzájárulást igénylő nyilatkozat tekintetében a költségtérítést megfizették). Hozzájárulást igénylő nyilatkozat esetén – tekintettel arra, hogy a hozzájáruló nyilatkozat is nyilatkozat – a felek közös nyilatkozata hozza létre a bejegyzést. Ha a nyilatkozat rögzítéséhez hozzájárulás szükséges, a megtett nyilatkozatot hozzájárulás hiányában mindaddig megelőzheti a kielégítési sorrendben a később hatályosan megtett, de hozzájárulást nem igénylő nyilatkozaton vagy hozzájárulást igénylő, de korábban megadott hozzájárulás folytán bejegyzést nyert jelzálogjog, amíg a hozzájáruló nyilatkozatot az arra jogosult meg nem adja. A jelzálogbejegyzés ranghelyet a bejegyzéssel kap, nem a nyilatkozat megtételével.

Ha a zálogjogosult betekint a hitelbiztosítéki nyilvántartásba és azt látja, hogy a leendő zálogkötelezettel szemben bejegyzett hitelbiztosítéki nyilatkozat nincs a nyilván-

²⁸ KAMPIS 1963, 104–105. pp.

²⁹ Van egy harmadik eset is: az eljárásjogi rangsor határozza meg az alkalmazandó jogot. Mivel itt nemhogy nincs eljárásjogi rangsor, de még eljárás sincs, elvben előfordulhat, hogy a nyilatkozat megtételére és annak elfogadására különböző eljárási szabályok fognak vonatkozni.

tartásban, majd ezt követően hitelbiztosítéki zálogjogosulti nyilatkozatot tesz, mindaddig, míg az általa meg tett zálogjogosulti nyilatkozat bejegyzéséhez a zálogkötelezett nem járul hozzá (pontosabban nem rögzíti a zálogkötelezett vagy képviselője a hitelbiztosítéki nyilvántartásban a hozzájáruló nyilatkozatot), addig széljegy és ranghely hiányában (eljárásjogi ranghely nincs, anyagi jogi ranghelyet pedig a nyilatkozat nem kap, csupán a bejegyzés) a legkorábbi zálogjogi ranghely „szabad préda”.

III. 2. A bejegyzési elv

A hitelbiztosítéki nyilvántartásban érvényesülő ranghely, rangsor elvének az ismertetése előtt ki kell térnem a hitelbiztosítéki nyilvántartásban érvényesülő korlátozott konstitutivitásra, mert ebből adódóan a ranghely, rangsor elve is speciálisan érvényesül.

A bejegyzési elv tartalma alaki szempontból azt jelenti, hogy a nem lajstromozott ingó dolgokon, jogokon és követeléseken alapított jelzálogjogokra, illetve ha ezek tulajdonjog-fenntartással történt eladás, lízing- vagy faktoring szerződés tárgyai, akkor az utóbbiakra vonatkozó hitelbiztosítéki nyilatkozatot kötelező megtenni, a nyilatkozat pedig kötelezően tárgya a hitelbiztosítéki nyilvántartásnak.³⁰

Anyagi szempontból a bejegyzés (vagy konstitutivitás) elve pedig azt jelenti, hogy a dologi jogok nem csupán tárgyai a bejegyzésnek, hanem a bejegyzés keletkezeti, módosítja, szünteti meg őket. Bejegyzés nélkül a jogváltozás nem jön létre, mivel ez előbbi az utóbbinak előfeltétele.³¹

A konstitutivitás speciálisan érvényesül a hitelbiztosítéki nyilvántartásban. Szemben az ingatlan-nyilvántartással, ami az ingatlan tulajdonjogát is hitelesen tanúsítja, a hitelbiztosítéki nyilvántartásnak nem tárgya a zálogtárgy tulajdonjoga. Az ingatlan zálogszerződés nem semmis azon az alapon, hogy a szerződés megkötésekor a zálogkötelezett nem tulajdonosa a zálogtárgynak. A zálogkötelezettnek így nem a zálogszerződés megkötésekor kell tulajdonosnak lennie, hanem az ingatlan-nyilvántartásban legkésőbb azzal egyidejűleg kell tulajdonosként bejegyzést nyernie [ekkor azonban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 49. § (1) bekezdése folytán már feltétlenül], amikor a jelzálogjog bejegyzésre kerül.³² Ingatlan tekintetében a zálogjog létrejötte és alapítása tehát nem válhat el egymástól.

Mindez a hitelbiztosítéki nyilvántartásban teljesen másképp van. A Ptk. 5:93. § (4) bekezdése szerint a nem lajstromozott ingó dolgok, jogok és követelések esetén lehető-

³⁰ Lásd mindezt az ingatlan-nyilvántartás szempontjából: KURUCZ 2004b, 3. p.

³¹ Lásd mindezt az ingatlan-nyilvántartás szempontjából: KURUCZ MIHÁLY: *Elmélkedések és álmélkodások: a konstitutív hatályú nyilvántartási bejegyzéssel keletkező jogok keletkezésének időpontja kapcsán*. Közjegyzők Közlönye 2003/6. 5. p.

³² A bírói gyakorlat nem tekinti érvénytelennek azt a szerződést sem, amely a fél tulajdonában még nem lévő dolog átruházására vagy megterhelésére irányul, csupán azon az alapon, hogy az eladó vagy megterhelő nem a dolog tulajdonosa a szerződés megkötésekor. A 2003. évben 867. számon közzétett elvi bírósági határozatban kimondja a bíróság, hogy jogszabály nem tiltja azt, hogy az eladó olyan dologra kössön adásvételi szerződést, amely a szerződéskötés időpontjában még nem a tulajdona. Az átruházásért azonban az eladót jogszavatosság terheli – köteles a dolog tulajdonjogát annak érdekében megszerezni, hogy azt a vevőre ruházhassa át. Mindebből következik, hogy az ingatlan zálogszerződés sem semmis pusztán azon az alapon, hogy a szerződés megkötésekor a zálogkötelezett nem tulajdonosa a zálogtárgynak.

ség van nemcsak a zálogszerződés megkötésére azt megelőzően, hogy a szerződéses zálogkötelezett a zálogszerződés tárgya fölötti rendelkezési jogot megszerezte volna, hanem a zálogszerződésre tekintettel hitelbiztosítéki nyilatkozat megtételére és az alapján a zálogjog publikálására is. Ez esetben a hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzés csupán a zálogjog alapítását jelenti, de nem hozza létre a zálogjogot. A zálogjog akkor jön létre, ha a zálogkötelezett a rendelkezési jogot is megszerzi a zálogtárgy felett.³³

A hitelbiztosítéki nyilvántartás semmilyen adatot nem tartalmaz a zálogtárgy feletti rendelkezési jogra vonatkozóan, ilyen tartalmú nyilatkozatot a hitelbiztosítéki nyilvántartási jogszabályok sem ismernek. A hitelbiztosítéki nyilvántartás a zálogjog létrejöttének időpontját nem is tanúsítja (az okirati elv kiiktatása folytán még az alapítás időpontját sem), csupán a hitelbiztosítéki nyilatkozat megtételének időpontját.

III. 3. Az anyagi jogi rangsor

A ranghely anyagi jogi értelemben a bejegyzésre kerülő jogok és tények hatályosulásának a sorrendjét jelenti. A hitelbiztosítéki nyilvántartás kettős jogvédelmi hatása egyrészt a nyilvántartáson kívüli jogosulttal szembeni védelem, másrészt a ranghely anyagi jogi joghatásán keresztül a nyilvántartáson belüli jogosultakkal szembeni védelem.³⁴ A kötelmi joggal ellentétben a dologi jogban a versenyző jogok közül az időben előbb keletkezett jog érvényesül. Így az egyes jogok között hatályosulási rangsor alakul ki. A hitelbiztosítéki nyilvántartás ezt a rangsort úgy valósítja meg, hogy a versengő jogosultságok közül a korábban bejegyzett jog a később bejegyzettet megelőzi. Egymást kizáró jogok és tények tekintetében (pl.: jelzálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozat majd ezt követően jelzálogjog törlésére irányuló nyilatkozat) tehát a későbbi bejegyzés, egymást ki nem záró bejegyzések tekintetében pedig a legkorábbi bejegyzés hatályos (több zálogjog bejegyzésére irányuló nyilatkozat).³⁵ A hitelbiztosítéki nyilvántartást először igénybe vevő szerzőt kell első jogosultnak tekinteni.

A ranghelyet fő szabály szerint a jogok, tények bejegyzésének ideje, a rangsort pedig a bejegyzések sorrendje határozza meg. „A ranghely nem önálló anyagi jog ugyan, de vagyoni értékű jogi helyzet.”³⁶ Rangsróról csak ugyanazon zálogtárgy vonatkozásában és csak több bejegyzés esetén, azok egymás közötti viszonyában lehet szó. Egy-egy bejegyzésnek ugyanis csak ranghelye, nem pedig rangsora van. A rangsor a ranghelyek egymásutánisága. Az anyagi jogi értelemben vett elsőbbség a rangsorozat fontos jogvédelmi hatása.

A jelzálogjog bejegyzésének időpontja és a jelzálogjog által biztosított kielégítési sorrend nem esik feltétlenül egybe. A hitelbiztosítéki nyilvántartásban korlátozottan érvényesül a konstitutivitás: a zálogszerződésre tekintettel tett hitelbiztosítéki nyilatkozat alapján a bejegyzés csak akkor hozza létre a zálogjogot, ha a zálogkötelezett legkésőbb a bejegyzés pillanatában megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

³³ BODZÁSI BALÁZS: *Az új Ptk. zálogjogi szabályai által felvetett elméleti és gyakorlati kérdések*. Polgári Jogi Kodifikáció 2008/5–6. 27. p.

³⁴ Lásd ezt az ingatlan-nyilvántartás kapcsán: KURUCZ 2004b, 4. p.

³⁵ KAMPIS 1963, 104. p.

³⁶ SZLADITS 1933, 323. p.

A kielégítési sorrend ezzel szemben a jelzálogjog alapításához és nem a zálogjog létrejöttéhez kötődik (Ptk. 5:118. §). Ha a jelzálogjog bejegyzésekor a zálogkötelezett még nem tulajdonos, a zálogjog nem jön létre, a zálogkötelezett a zálogtárgyból kielégítést sem kereshet. Attól a pillanattól kezdve viszont, hogy a zálogkötelezett megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát, a zálogjog által biztosított kielégítési elsőbbség a zálogbejegyzésre visszamenőleges hatállyal létrejön. Ez alól kivételt képez a rendelkezési jog jogosultja által korábban alapított zálogjog, aminek a kielégítési sorrendben való elhelyezésekor a rendelkezési jog későbbi jogosultja által alapított zálogjog létrejötté, nem az alapítása az irányadó (Ptk. 5:121. §).

III. 3.1. Anyagi jogi ranghely a hitelbiztosítéki nyilvántartásban

A hitelszerződések nagy részénél találkozhatunk a „zálogjog bejegyzése az első ranghelyre” fordulattal a folyósítási feltételeknél. Ezzel önmagában nincs semmi gond, a gond ott kezdődik, ha a hitelező csak akkor folyósít, ha a nyilvántartási bejegyzésben a ranghely rubrikában az egyes szám szerepel.

Csakhowy melyik ranghelyet mutassa a ranghely rubrika? Az eljárásjogi ranghelyet nem lehet mutatni, mert az nincs. Az anyagi jogi ranghely pedig nem állapítható meg, nem is feladata a nyilvántartásnak a kielégítési sorrend felállítása. Amit fel tud tüntetni a rendszer az az, hogy az adott személy tekintetében a zálogjogokat milyen sorrendben jegyezték be a hitelbiztosítéki nyilvántartásba, ami nem egyenlő a kielégítési sorrendet meghatározó anyagi jogi rangsorban elfoglalt hellyel. Pedig maximum ezt tudja mutatni az emberi közreműködés nélkül működő rendszer. Az adott zálogkötelezett tekintetében bejegyzett zálogjogok bejegyzésének a sorrendje viszont elválhat a kielégítési sorrendtől, ami zálogtárgyanként áll fenn.

A hitelbiztosítéki nyilvántartás személyi alapon működik, így a tulajdonos személyére keresve az összes elzálogosított vagyontárgyára bejegyzett zálogjogot mutatni fogja a rendszer. Kielégítési sorrend pedig csak azonos zálogtárgyak között képzelhető el, még ha emberi közreműködéssel is működne a rendszer, akkor sem lehetne pusztán a bejegyzésből megítélni, hogy az adott személy tulajdonában álló zálogtárgyakra mely bejegyzett zálogjogok vonatkoznak és ezek között mi a kielégítési sorrend. Nagyon helyesen a Ptk. sem kívánja meg ezt a hitelbiztosítéki nyilvántartástól. A Ptk. ranghelycsere-re vonatkozó szabályai félreértésre adnak okot, mert a laikus szemlélődő úgy gondolhatja, hogy a nyilvántartásban egymást követik a bejegyzések: van 1., 2., és 3. számú bejegyzés. A ranghelycsere folytán lesz 1., 3. (a korábban 2.), és 2. (a korábban 3.) számú bejegyzés, az arab számokat pedig az egyszerűség kedvéért nevezzük most ranghelyeknek. A dolog egyrészt ennél sokkal árnyaltabb, másrészt pedig a megoldás sokkal egyszerűbb. Először azt mutatom be, hogy miért árnyaltabb a kérdés, miért nem lehet a bejegyzéseket egyszerűen megszámozni, a számokat pedig ranghelynek nevezni.

a) Mert a nyilvántartás személyi alapú.

Mint már írtam, a nyilvántartás zálogkötelezetenként tartalmazza a zálogbejegyzéseket, a zálogtárgyak pedig a zálogbejegyzésben vannak meghatározva. Így egy zálogkötelezett vonatkozásában fennálló millió zálogbejegyzésnek is lehet 1 a ranghelye, feltevé, hogy különböző zálogtárgyakat terhelnek a zálogjogok.

b) Mert egy bejegyzéssel több zálogtárgy is elzálogosítható.

Egy zálogbejegyzés annyi különböző kielégítési ranghelyen biztosíthatja a kielégítési jogot, ahány zálogtárgyat a bejegyzés terhel, mivel a kielégítési sorrend zálogtárgyanként áll fenn. Rövid példával élve: ha az egyedileg meghatározott vagyontárgyon létrejött jelzálogjogot követően a tulajdonos „minden nem lajstromozott ingóságán” zálogjogot alapít, a „minden nem lajstromozott ingóságon” alapított jelzálogjog a már záloggal terhelt ingóság tekintetében a 2., minden egyéb minden nem lajstromozott ingóságt tekintetében az 1. ranghelyen biztosít előnyös kielégítést a zálogtárgyból.

c) Mert körülírással is meg lehet határozni zálogtárgyat.

Még hogyha a számítógépes rendszer az egyedileg meghatározott zálogtárgyak szöveges meghatározását felismerné, egybevetné és a zálogbejegyzéseken belül zálogtárgyanként határozná is meg a kielégítési sorrendet, az így felállított sorrend egészen biztosan hibás lenne. Azonos zálogtárgyat a nyilatkozattevő különböző nyilatkozatokban különböző módon határozhat meg. Az anyagi jogi rangsor így önmagából a nyilvántartásból nem határozható meg. Még ha a rendszer emberi közreműködéssel működne, akkor sem ítéltető meg pusztán a bejegyzésből, hogy az „ilyen meg ilyen telephelyemen lévő minden ingóságom” és az „ilyen meg ilyen alvázszámú gépjárművet” terhelő zálogjogok között mi a kielégítési sorrend. A kielégítési sorrend felállítása a zálogjog érvényesítése során lehetséges csak.

d) Mert lehetséges zálogjogot bejegyezni azt megelőzően is, hogy a zálogkötelezett megszerezte volna a zálogtárgy tulajdonjogát.

Így egyrészt, ameddig nem szerez a zálogkötelezett tulajdonjogot, addig a zálogjog nem jön létre, hiába van bejegyezve a jelzálogjog, a jelzálogjog alapján a tulajdonos semmilyen ranghelyen nem kereshet a zálogkötelezett tulajdonában nem álló zálogtárgyból kielégítést.

e) Másrészt a zálogkötelezett megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát, a jelzálogjog csak akkor biztosít a jogosult számára a nyilvántartási bejegyzés szerinti kielégítési elsőbbséget, ha korábbi tulajdonos által alapított jelzálogjog nincs.

Ha mégis van, akkor a kielégítési sorrendben való elhelyezésben a zálogjog létrejötté, és nem az alapítása lesz az irányadó. Viszont a hitelbiztosítéki nyilvántartás semmilyen információt nem tartalmaz a zálogtárgy tulajdonjogára vonatkozóan, így az anyagi jogi ranghely önmagából a hitelbiztosítéki nyilvántartásból soha sem megállapítható.

f) A kielégítési sorrend a biztosított követelés jogcímétől is függ.

Ha végrehajtás során befolyt összeg nem fedezi a végrehajtás során behajtani kívánt valamennyi követelést, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 165. § (1) bekezdése a követelések jogcíme szerint kielégítési sorrendet állít fel. Mindaddig, amíg a zálogjoggal biztosított követelést nem kötelező jogcím szerint meghatározni, hanem elég azt a biztosított követelés azonosítására alkalmas módon is meghatározni (például így: „XY-al szemben létrejött valamennyi követelés”), azért sem fogja tudni a zálogjogokat nyilvántartó nyilvántartás az anyagi jogi rangsort meghatározni, mert magából a nyilvántartásból nem fog kitűnni, hogy a jelzálog (részben vagy egészben) a Vht. szerint privilegizált követelést (is) biztosít-e.

III. 3.2. A ranghelycsere a hitelbiztosítéki nyilvántartásban

Mindezekből úgy tűnhet, hogy a ranghelycsere a hitelbiztosítéki nyilvántartásban nem lehetséges. Az biztos, hogy úgy semmiképpen sem, hogy a bejegyzéseket beszámozzuk, és a számokat cserélgetjük. A ranghelycsere csupán egy tényfeljegyzés lehet, ami azt mondja meg, hogy a ranghelycsere megállapodás folytán ez meg ez a bejegyzés megelőzi ezt meg ezt a bejegyzést. Ilyen egyszerű a megoldás. Ezzel összhangban rendelkezik a Ptk. 5:124. § (1) bekezdése a ranghely megváltoztatásának a bejegyzéséről, feljegyzéséről. A feladat annyi, hogy a hitelbiztosítéki nyilvántartás is azt tegye, amit a Ptk. mond: jegyezze fel egy önálló tényfeljegyzésben a ranghely megváltoztatásának a tényét.

III. 3.3. Összegzés

Egyszer és mindenkorra nyilvánvalóvá kell tenni, hogy az anyagi jogi ranghely felállítása nem a hitelbiztosítéki nyilvántartás feladata. A nyilvántartás feladata csupán annyi, hogy a rangsor felállításához alapot nyújtson úgy, hogy egyrészt a bejegyzés időpontját közhitelesen tanúsítja, másrészt jelzi, ha történt ranghelycsere, és megmutatja, hogy a ranghelycsere mely bejegyzések között jött létre. Mindezekből kifolyólag a ranghely rubrikát meg kell szüntetni, mert az anyagi jogi ranghelyet nem az ott feltüntetett szám fogja meghatározni. Vagy ha a ranghely rubrika marad is, abban csupán a bejegyzés időpontját szabad feltüntetni. Ellenkező esetben a nyilvántartás megtévesztő lesz. Értehetetlen, hogy miért kell ragaszkodni ahhoz a ranghely rubrikához, amihez sem a Ptk., sem más jogszabály nem kapcsol semmilyen bizonyítóerőt. Ezzel az erővel azt is fel lehetne tüntetni, hogy a nyilatkozattevőnek mi a kedvenc színe. Éppúgy nem történik semmi, ha a nyilatkozattevőnek nem a bejegyzésben feltüntetett barna a kedvenc színe, hanem a piros és éppúgy nem történik semmi, hogyha a ranghelycsere megállapodás folytán a barnát meg a pirosat cseréli fel a rendszer, mint amikor az arab számokat cserélgeti a ranghely rubrikában.

MÁRTON ANKA

RECHTSWIRKUNG DER EINTRAGUNG DES PFANDRECHTS IM KREDITSICHERUNGSREGISTER ÜBERSICHT

(Zusammenfassung)

Die Eintragung des Pfandrechts hat doppelte Rechtswirkung. Einerseits ist der Schutz gegen den nicht registrierten Gläubiger, andererseits ist der Schutz gegen den registrierten Gläubiger durch die materiell-rechtliche Rechtswirkung der Rangstelle. Der Schutz gegen den nicht registrierten Gläubiger ist die Wirkung der Vermutung des Kreditsicherungsregisters, die unausgesprochene öffentliche Glaubwürdigkeit des Registers.

Die Begriffe „öffentliche Glaubwürdigkeit“ und „Wahrheitstreue“ dürfen nicht verwechselt werden. Es ist kein Argument gegen die öffentliche Glaubwürdigkeit des Kreditsicherungsregisters, dass zwischen den Tatsächlichkeit und Register nur die Erklärung der Parteien das Verhältnis ist, so ist die Parität des Registerstatus mit der Realität ungewiss. Die Wahrheitstreue ist bei jedem Register nur ein Ziel, das erreicht werden soll. Die öffentliche Glaubwürdigkeit ist dagegen eine Rechtswirkung. Die öffentliche Glaubwürdigkeit ist nicht die beglaubigte Zertifizierung der Übereinstimmung mit der Wahrheit. Sollte das Register mit der Wahrheit übereinstimmen, wäre die öffentliche Glaubwürdigkeit, als Rechtswirksamkeit nicht notwendig. Die öffentliche Glaubwürdigkeit ist ein Organisationsprinzip eben für den Fall, wenn der Inhalt des Registers von dem tatsächlichen Zustand abweicht. Der Sinn und Zweck der Register öffentlichen Glaube ist: „Stärkeren äußeren Sachverhalte als nach dem Zustand des materiellen Rechts zu schaffen, die auch entgegen dem Zustand nach dem materiellen Recht zu einer sicheren Grundlage für den Rechtserwerb dient.“ Falls die öffentliche Urkunde selbst nicht von der Unwahrhaftigkeit der in der öffentlichen Urkunde enthaltenen Erklärung von deren Urkundenwesen entzogen wird, dann kann die Ungewissheit der Übereinstimmung der Erklärung mit der Wahrheit – was aus dem Außer-Acht-Lassen des Urkundenprinzips fast unvermeidbar folgt – auch kein Argument gegen die öffentliche Glaubwürdigkeit des Kreditsicherungsregisters sein. Das Kreditsicherungsregister würde seinen Sinn verloren, wenn es nur mit „negativer öffentlicher Glaubwürdigkeit“ ausgestattet würde und zur Feststellung des Pfandrechts erforderliche, die Prioritätsreihenfolge bestimmende quasi Tradition nicht mit öffentlicher Glaube beweisen würde.

Jedoch ist die Behauptung unrichtig, dass das Kreditsicherungsregister der „Öffentlichkeit des Pfandrechts in vollem Umfang dient“. Die Öffentlichkeit des Pfandrechts ist vollständig verschwunden, wir können in keinerlei Weise über die Öffentlichkeit des Pfandrechts sprechen, es kann nur von der Öffentlichkeit der Pfandrechtserklärung die Rede sein. Die Öffentlichkeit des Pfandrechts verstärkte sich also nicht, sondern es ist verschwunden. Nach dem neuen Bürgerlichen Gesetzbuch gibt es kein öffentliches Pfandrecht, gibt es nur öffentliche Erklärung. Das Kreditsicherungsregister kann die Pfandrechtsbegründung nicht beweisen, weil es höchstens die Symboltradition beweist, aber nicht mehr das, dass für die Begründung notwendiger anderer Teil, der Pfandvertrag auch existiert. Dementsprechend sollte es ein für allemal offenbar gemacht werden, dass die Aufstellung der materiell-rechtlichen Rangfolge nicht die Aufgabe des Kreditsicherungsregisters ist.